

Leonberg

Leonberg-Ramtel: 2 Wohnungen mit Balkon

Αριθμός ακινήτου: 26143014



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 254.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 96 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3.5

Αριθμός ακινήτου: 26143014 - 71229 Leonberg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 26143014 - 71229 Leonberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	26143014
???????????	ca. 96 m ²
???????	3
?????????	3.5
?????????? ???	2
??????????	
??????????	2
????? ????????????	1954

????? ???????	254.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	1997
????????? ??????????????	???????
???????	????????????????? ????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26143014 - 71229 Leonberg

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	BEDARF
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	192.90 kWh/m²a
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	22.08.2028	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	F
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	1954
ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ	ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Αριθμός ακινήτου: 26143014 - 71229 Leonberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26143014 - 71229 Leonberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26143014 - 71229 Leonberg

?? ????????



**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,70% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand 02.06.2026

**Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!**

Bäume pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

Αριθμός ακινήτου: 26143014 - 71229 Leonberg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP www.von-poll.com

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
07152 - 90 71 13 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

Αριθμός ακινήτου: 26143014 - 71229 Leonberg

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26143014 - 71229 Leonberg

??? ????? ????????

Die beiden Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1954.

Im Jahr 1977 wurden umfangreiche Modernisierungen sowie eine bauliche Veränderung des Grundrisses durchgeführt. In diesem Zuge erhielten beide Wohnungen neue Kunststofffenster sowie eine eigene, gemeinsame Gasetagenheizung, die im Jahr 1990 erneuert wurde.

Bei der Neugestaltung des Grundrisses wurde bereits die Möglichkeit einer Zusammenlegung beider Wohnungen berücksichtigt. So entstanden aus zwei Zimmern in der Wohnung Nr. 1 ein großzügiger Wohnbereich.

Dadurch steht hier aktuell eine 1,5-Zimmer Wohnung, welche mit nur wenigen Schritten zu einer 2,5-Zimmer Wohnung mit ca. 54 m² umgebaut werden kann, zur freien Verfügung.

Die Wohnung Nr. 2 mit ca. 42 m² ist seit Mai 2017 an einen zuverlässigen Mieter für 480 Euro Kaltmiete vermietet.

Die Kombination eignet sich ideal für Kapitalanleger, die einen zuverlässigen Mieter schätzen und gleichzeitig die Möglichkeit haben, eine 1,5- bis 2,5-Zimmer Wohnung neu zu vermieten. Ebenso bietet sich die Immobilie als erstes Eigenheim an – mit der Perspektive, die beiden Einheiten künftig zu einer großzügigen 3,5- bis 4,5-Zimmer Wohnung zusammenzulegen.

Αριθμός ακινήτου: 26143014 - 71229 Leonberg

????????????? ??? ????????

Highlights:

- 2 Wohnungen (die zusammengelegt werden können)
- 2 überdachte Balkone
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung Nr. 1
- separate Waschküche im UG
- 2 Kellerräume
- 2 Abstellabteile auf dem Dachboden
- Hausmeisterservice (inkl. Treppenhausreinigung + Winterdienst)

Modernisierungen:

1977 Kernsanierung

1990 eigene Gastherme

1994 Hauseingangstür

1997 Treppenhausfenster

Αριθμός ακινήτου: 26143014 - 71229 Leonberg

??? ??? ??? ?????????

Die zwei Wohnungen befinden sich in zentraler, jedoch ruhiger Wohnlage im Stadtteil Leonberg-Ramtel.

Die Stadt Leonberg verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, das Leo-Bad, das Leo-Center und vieles mehr.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Stuttgart und die landschaftlich reizvolle Lage, weist der Standort eine hohe Wohnqualität auf.

Leonberg ist durch die Autobahnen A8 und A81 an das überregionale Straßennetz optimal angeschlossen.

Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 25 Minuten direkt von der Haustür auch mit dem Bus erreichbar. Ebenso hat Leonberg einen eigenen S-Bahnanschluss mit der S6 und S60.

Αριθμός ακινήτου: 26143014 - 71229 Leonberg

????? ????????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 26143014 - 71229 Leonberg

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sven Koltz

Graf-Ulrich-Straße 6, 71229 Leonberg

Tel.: +49 7152 - 90 71 13 0

E-Mail: leonberg@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com